



John Boudreau, Courtier immobilier résidentiel et commercial agréé

LES IMMEUBLES COLDBROOK INC.

123 chemin Lakeside  
Lac Brome (QC) J0E1V0

450-531-5252

[jboudreau@coldbrook.ca](mailto:jboudreau@coldbrook.ca)

**COLDBROOK**  
AGENCE IMMOBILIÈRE

No inscription : 21970949 (En vigueur)



# 475 000 \$

44 Rue des Églises O.  
Abercorn  
J0E1B0

Région Estrie

**Genre de propriété** Maison de plain-pied  
**Type de bâtiment** Détaché (Isolé)  
**Dimensions du bâtiment** 45x26 Pieds  
**Superficie habitable** 1022 Pieds carrés  
**Dimensions du terrain** 45.72x203.54 Mètres  
**Superficie du terrain** 20003.5 Mètres carrés  
**Zonage** Résidentiel

**Année de construction** 1964  
**Reprise/Contrôle de justice** N  
**Date ou délai d'occupation** 60 jours

## Évaluation municipale

## Taxes annuelles

## Dépenses d'énergie annuelles

<b>Année</b>	2024
<b>Terrain</b>	141 200 \$
<b>Bâtiment</b>	290 800 \$
<b>Total</b>	432 000 \$

<b>Taxes municipales</b>	2 838 \$
<b>Taxes scolaires</b>	218 \$
<b>Total</b>	3 056 \$

<b>Coût d'énergie</b>	1 773 \$
<b>Total</b>	1 773 \$

## Aspects spécifiques des pièces

<b>Pièces</b>	11	<b>Chambres</b>	2	<b>Salles de bains + salles d'eau</b>	1 + 0
---------------	----	-----------------	---	---------------------------------------	-------

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Détail
Rez-de-chaussée	Cuisine	10.8x8.8 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Salle à manger	8.10x9 P	Céramique	
Rez-de-chaussée	Salon	11.5x19.5 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salle de bains	8.10x7.9 P	Céramique	Bain-douche
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher	11.9x9.4 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Chambre à coucher principale	11.10x11.4 P	Bois	
Rez-de-chaussée	Salle de lavage	8.6x11 P	Plancher flottant	
Sous-sol	Salle de jeux	18.11x11.9 P	Linoléum	
Sous-sol	Salle familiale	11.5x23.2 P	Linoléum	
Sous-sol	Atelier	22.10x11.8 P	Béton	
Sous-sol	Rangement	19.6x8 P	Béton	

## Caractéristiques

Allée  
Aménagement du terrain  
Mode de chauffage  
Énergie pour le chauffage  
Équipement disponible  
Équipement disponible  
Fondation  
Garage  
Garage  
Particularités  
Proximité  
Proximité  
Proximité  
Sous-sol  
Stationnement  
Système d'égouts  
Type de fenêtre  
Topographie  
Zonage

Aménagement du terrain  
Armoires  
Approvisionnement en eau  
Équipement disponible  
Équipement disponible  
Fenêtres  
Foyers-poêles  
Garage  
Revêtements  
Particularités  
Proximité  
Proximité  
Proximité  
Sous-sol  
Stationnement  
Type de fenêtre  
Toiture  
Zonage

## Inclusions

Lave-vaisselle, aspirateur central, stores, poêle à bois, bois de chauffage, spa, ouvre-porte électrique du garage.

## Exclusions

Meubles et effets personnels.

## Remarques - Courtier

Maison de plain-pied en excellent état sur un terrain de 4,94 acres. Cette propriété offre une maison confortable avec une cour arrière aménagée, un garage double détaché et les services municipaux d'eau et d'égout. Découvrez le village pittoresque d'Abercorn et son accès facile à Sutton et au Vermont et tout ce qu'ils ont à offrir.

## Addenda

Découvrez le village pittoresque d'Abercorn, avec son association active pour le patrimoine culturel et son parc central qui comprend une patinoire, un court de tennis et des aires de jeux.

Veillez prendre note que depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la Loi sur le Courtage Immobilier, il est recommandé aux acheteurs d'être représentés par leur propre courtier dans une transaction immobilière. En effet, le courtier inscrit représente le vendeur. Cependant, il est malgré tout possible qu'une transaction soit conclue sans que l'acheteur soit représenté exclusivement par un autre courtier et dans ce cas le courtier inscrit lui donnera, de manière objective, l'information pertinente à la transaction notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties. Dans cette éventualité, l'acheteur signera un avis à l'effet qu'il ne désire pas être représenté par son propre courtier.

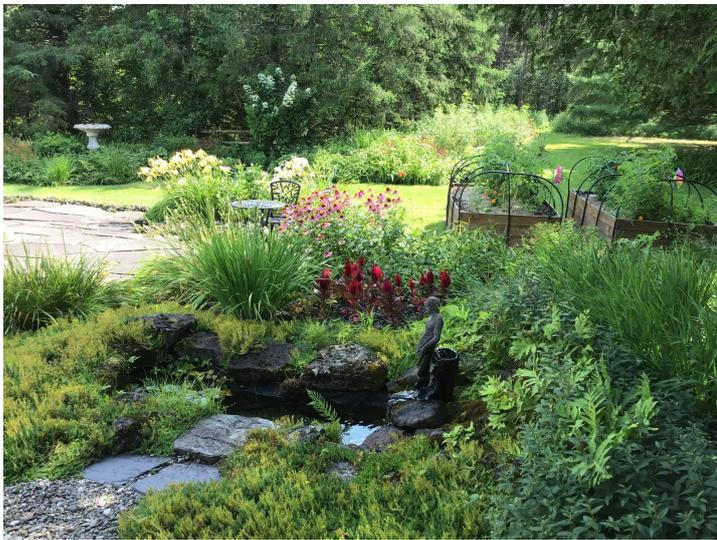
# Images



Façade



Vue d'ensemble



Jardin



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Jardin



Photo aérienne



Photo aérienne



Photo aérienne



Cuisine



Cuisine



Coin repas



Salon



Salon



Chambre à coucher



Chambre à coucher principale



Salle de bains



Salle de lavage



Salle familiale



Salle familiale



Salle de jeux



Atelier



Rangement



Garage



Garage